

## Foglio Informativo n. 39

### Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa fondata nel 1954**

**Sede Legale, Presidenza e Direzione Generale Via Sardegna, 129 - 00187 - Roma (RM)**

Tel.: 06.5286.1 - Fax: 065286.3305

Sito web: <http://www.bccroma.it> - Email: [info@roma.bcc.it](mailto:info@roma.bcc.it) - PEC: [bccroma@actaliscertymail.it](mailto:bccroma@actaliscertymail.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 01275240586

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 4516, Cod.

ABI: 8327 Iscritta all'Albo delle società cooperative n. 111

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

#### CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO IN CONVENZIONE CONFIDI

Il **Mutuo Fondiario in Convenzione Confidi** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili. Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione). Se sui beni ipotecati preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

La banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive, ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario). La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

Il **Mutuo Ipotecario in Convenzione Confidi** è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi).

In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 25 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore.

Il mutuo si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Il cliente richiede il mutuo ipotecario per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile o per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso. Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo).

La banca iscrive ipoteca sull'immobile a garanzia.

Se il cliente non riesce, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, la banca può procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca per di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

#### I tipi di mutuo e i loro rischi

##### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

##### **Altro**

Il cliente deve aderire ad una polizza di assicurazione obbligatoria a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione.

Il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza, a parità di garanzie offerte.

## Foglio Informativo n. 39

### Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

Il cliente ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc. (gli eventi si riferiscono al soggetto assicurato).

Il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza.

Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" che sono disponibili presso gli sportelli della banca.

**"La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte".**

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

##### Rischio di tasso

Tasso indicizzato ("tasso variabile") - Il mutuo fondiario/ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

Tasso indicizzato ("tasso variabile") con clausola "floor" - laddove il parametro di indicizzazione assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore della parte percentuale fissa del tasso di interesse (spread).

##### Rischio di cambio

In caso di mutuo fondiario/ipotecario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Agenzie e sul sito ([www.bccroma.it](http://www.bccroma.it)) della Banca di Credito Cooperativo di Roma.

#### ORGANISMI DI GARANZIA FIDI: CONFIDI, CONSORZI FIDI, ASSOCIAZIONI COOPERATIVE DI GARANZIA

I Confidi, Consorzi fidi, Associazioni e Cooperative di garanzia collettiva fidi sono organismi a cui possono associarsi imprese e piccole e medie imprese (PMI) artigiane, agricole, commerciali, i consorzi fra imprese, le imprese di servizi, le imprese industriali, le cooperative ed i liberi professionisti.

I Confidi operano allo scopo di agevolare l'accesso al credito delle imprese e PMI associate prestando garanzia sui finanziamenti che le imprese socie richiedono per lo sviluppo della loro attività produttiva e fornendo loro consulenza finanziaria e amministrativa.

La rete di convenzioni siglate dalla Banca permette alle imprese di accedere a forme di finanziamento contro-garantite da vari Confidi.

A questo scopo è obbligatorio che, nei confronti del Confidi, l'azienda finanziata:

- sia già associata o iscritta, ed abbia contestualmente già versato e/o sottoscritto le quote sociali/consortili previste;
- abbia pagato la tassa di iscrizione prestabilita ed abbia rilasciato, laddove previsto, una propria fideiussione al rispettivo Consorzio e/o Associazione, a garanzia degli impegni che essi andranno ad assumere nei confronti delle Banche finanziatrici con le quali hanno sottoscritto le varie convenzioni di categoria.

Il D. Lgs n° 141/2010 ha introdotto, unitamente ad altre novità, diversi livelli di vigilanza:

- CONFIDI MAGGIORI/VIGILATI (ai sensi dell' art. 106 TUB – ex art. 10) che hanno l'obbligo di iscriversi nell'Albo Unico degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia;
- CONFIDI MINORI/NON VIGILATI (ai sensi dell' art. 112 TUB – ex art. 106) che hanno l'obbligo di iscriversi nell' Elenco e che saranno sottoposti al controllo di un nuovo Organismo di Vigilanza.

#### CONTROGARANZIE RILASCIATE

Al perfezionamento della domanda di finanziamento, ogni Confidi s'impegna a rilasciare a favore della Banca finanziatrice una fideiussione sul valore del capitale finanziato, in percentuale variabile per ogni Confidi, per forma tecnica, nei limiti degli importi massimi garantibili da ciascuno.

Due le tipologie di garanzia che possono essere rilasciate dai Confidi, anche in contro-garanzia con il Fondo Centrale di Garanzia (FCG, gestito da MCC - Medio Credito Centrale):

- DIRETTA a valere sul proprio patrimonio, a prima richiesta, irrevocabile e incondizionata;
- SUSSIDIARIA a valere su un Fondo Rischi Monetario appositamente costituito, comunque realizzabile tempestivamente mediante un pagamento provvisorio da parte del Confidi.

#### COMMISSIONI DI GARANZIA, PROVVISORI, DIRITTI DI SEGRETERIA, QUOTE ASSOCIATIVE E CAUZIONI VARIE A CARICO DELLE AZIENDE FINANZIATE PER OGNI PRATICA AVVIATA

## Foglio Informativo n. 39

### Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

Per potere usufruire della garanzia e degli ulteriori servizi offerti, i Confidi possono richiedere alle aziende associate di sostenere spese di iscrizione e/o ammissione e di sottoscrizione di quote sociali/consortili; di norma, inoltre, le imprese finanziate debbono corrispondere ai Confidi commissioni per il rilascio della garanzia, commissioni a fondo rischi, provvigioni, costi di istruttoria, diritti di segreteria, etc. etc., il cui importo può variare in funzione della tipologia, dell'importo e/o della durata massima del finanziamento (c.d. costi di garanzia).

#### AGEVOLAZIONI DI CONTRIBUTI SUGLI INTERESSI

E' possibile istruire pratiche con alcuni Confidi di settore per accedere a richieste di rimborsi degli interessi, sulla base di Leggi Statali, Regionali e/o Provinciali, anche su delibere della CCIAA, promosse di volta in volta, e fino ad esaurimento dei fondi stanziati.

Per ogni ulteriore informazione si fa riferimento alle rispettive Leggi varate per settore di attività.

ELENCO CONFIDI CONVENZIONATI*:	
<i>Artigiancoop Viterbo</i>	
o	<i>Importo massimo finanziabile: € 200.000,000</i>
o	<i>Durata minima/massima: 60/180 mesi</i>
o	<i>Spese di gestione massime: 2,50% dell'importo finanziato</i>
<i>Artigiancoop Frosinone</i>	
o	<i>Importo massimo finanziabile: € 250.000,00</i>
o	<i>Durata minima/massima: 60/180 mesi</i>
o	<i>Spese di istruttoria massime: € 300,00</i>
o	<i>Provvigione massima sui finanziamenti: 2,00% dell'importo finanziato</i>
<i>Ascomfidi Rieti</i>	
o	<i>Importo massimo finanziabile: € 250.000,00</i>
o	<i>Durata minima/massima: 60/180 mesi</i>
o	<i>Spese di istruttoria massime: 1,00% dell'importo garantito</i>
o	<i>Commissione massima per rilascio garanzia: 2,50% dell'importo garantito</i>
<i>Ascomfidi Imprese (ex Ascomfidi Marsicana)</i>	
o	<i>Importo massimo finanziabile: € 250.000,00</i>
o	<i>Durata minima/massima: 60/180 mesi</i>
o	<i>Spese di segreteria massime: € 200,00</i>
o	<i>Commissione massima per rilascio garanzia: 0,50% dell'importo finanziato</i>
<i>Ascomfidi Sulmona</i>	
o	<i>Importo minimo/massimo finanziabile: € 5.000,00/€ 500.000,00</i>
o	<i>Durata minima/massima: 60/180 mesi</i>
o	<i>Spese di istruttoria massime: € 230,00</i>
o	<i>Spese di gestione massime: 2,00% dell'importo finanziato</i>
<i>Cofidi Veneziano</i>	
o	<i>Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</i>
o	<i>Commissione massima per la concessione della garanzia: 1,10% dell'importo finanziato, in funzione del rating assegnato</i>
o	<i>Spese di istruttoria massime: 0,30% dell'importo finanziato (minimo € 150,00, massimo € 1.500,00)</i>
<i>Commerfin (Roma)</i>	
o	<i>Importo minimo/massimo finanziabile: € 10.000,00/€ 500.000,00</i>
o	<i>Spese di istruttoria massime: € 200,00</i>
o	<i>Commissione massima per la concessione della garanzia: 22,15%, in funzione della durata del finanziamento, del rating assegnato e della percentuale garantita</i>
<i>Confeserfidi (Ragusa)</i>	

## Foglio Informativo n. 39

## Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo minimo/massimo finanziabile: € 10.000,00/€ 500.000,00</li> <li>o Spese massime apertura pratica: € 400,00</li> <li>o Diritti di segreteria massimi: € 75,00</li> <li>o Spese per Preistruttoria, Istruttoria, Collocamento e Amministrazione: 5,00% dell'importo garantito</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia/Contribuzione fondo rischi: 0,40% dell'importo garantito</li> </ul>
Confidare (Torino)
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo minimo/massimo finanziabile: € 10.000,00/€ 500.000,00</li> <li>o Spese di istruttoria/Diritti di segreteria massimi: € 150,00/1,50% dell'importo finanziato</li> <li>o Commissione massima per la concessione della garanzia: 1,12% annuo in funzione dell'importo finanziato, del rating assegnato e della percentuale garantita</li> </ul>
Confidi-FIT (Roma)
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di istruttoria massime: € 27,00 (per ogni € 5.000,00 finanziati)</li> <li>o Provvigione massima annua: 1,00% dell'importo finanziato</li> </ul>
Confidi Lazio
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 400.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di istruttoria massime: 0,30% dell'importo garantito</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 2,50% dell'importo finanziato</li> </ul>
Confidi Roma Gafiart
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/240 mesi</li> <li>o Spese di segreteria massime: € 300,00</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 2,25% dell'importo finanziato</li> </ul>
Consorzio Veneto Garanzie
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di istruttoria massime: 0,50% dell'importo finanziato</li> <li>o Commissione massima per la concessione della garanzia: 5,62% dell'importo garantito, in funzione del rating assegnato</li> <li>o Recupero spese collegate al rilascio della garanzia: massimo € 150,00</li> </ul>
Cooperativa di garanzia Regione Abruzzo
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di gestione massime: 3,00% dell'importo finanziato</li> </ul>
Cooperfidi Abruzzo s.r.l.
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 250.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di segreteria massime: € 310,00</li> <li>o Spese di gestione massime: 1,75% dell'importo finanziato</li> </ul>
Cooperfidi Italia (ex Fidicoop Lazio)
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 300.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/120 mesi</li> <li>o Spese di segreteria massime: € 150,00</li> <li>o Spese di istruttoria massime: 0,50% dell'importo garantito (minimo € 200,00, massimo € 3.500,00)</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 2,52% dell'importo finanziato</li> </ul>

**Foglio Informativo n. 39**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi**

Coopfidi (CNA)
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di istruttoria massime: € 600,00</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 6,00% dell'importo finanziato</li> </ul>
Edilconfidi L'Aquila
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo minimo/massimo finanziabile: € 10.000,00/€ 250.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Commissione di garanzia: 1,35% dell'importo finanziato</li> </ul>
Fidimpresa Abruzzo
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di segreteria massime: € 400,00</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 4,00% dell'importo garantito</li> </ul>
Fidimpresa Italia SCPA (Ex Lazio)
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 1.000.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di istruttoria: 0,25% dell'importo garantito (minimo € 150,00, massimo € 2.500,00)</li> <li>o Commissione per copertura rischio di garanzia: in funzione del rating assegnato (minimo 1,70%, massimo 7,55% dell'importo garantito)</li> <li>o Commissione massima per copertura costi di gestione della garanzia: 0,75% dell'importo garantito</li> </ul>
Fidimpresa Viterbo
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 200.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di segreteria massime: € 320,00</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 1,20% dell'importo garantito (minimo € 400,00)</li> </ul>
Fidit Alto Lazio
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 200.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 24/84 mesi</li> <li>o Contributi di segreteria massimi: € 100,00</li> <li>o Corrispettivo di garanzia massimo: € 1,70% dell'importo finanziato</li> </ul>
Finascom L'Aquila
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 250.000,00</li> <li>o Durata minima/massima: 60/180 mesi</li> <li>o Spese di segreteria massime: 0,80% dell'importo finanziato (minimo € 200,00, massimo € 750,00)</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 0,65% dell'importo finanziato</li> </ul>
Fin. Promo. Ter (Roma)
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo minimo/massimo: € 10.000,00/€ 250.000,00</li> <li>o Spese di Istruttoria: massimo € 600,00</li> <li>o Commissione massima di garanzia: 8,00% dell'importo finanziato e della durata</li> </ul>
Intercredit
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo minimo/massimo finanziabile: € 10.000,00/ € 250.000,00</li> <li>o Prime competenze massime: € 1.000,00 (minimo € 150,00)</li> <li>o Seconde competenze massime: 0,50% dell'importo finanziato</li> </ul>
I.P.E. Coop Confidi

**Foglio Informativo n. 39**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi**

<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo minimo/massimo finanziabile: € 10.000,00/€ 500.000,00</li> <li>o Spese di istruttoria massime: € 600,00</li> <li>o Commissione massima di garanzia: 0,90%, in funzione della tipologia, della durata e della percentuale garantita</li> <li>o Rinnovo garanzia: spese di istruttoria di € 200,00 e una commissione pari all' 1,40% annuo da calcolarsi sull'importo del finanziamento/affidamento</li> <li>o Moratoria/Prolungamento garanzia: spese di istruttoria di € 200,00 per ogni finanziamento</li> </ul>
<i>Italconfidi</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo minimo/massimo finanziabile: € 10.000,00/€ 250.000,00</li> <li>o Commissione massima per rilascio garanzia: 3,00% dell'importo finanziato</li> </ul>
<i>Sviluppo Artigiano</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Importo massimo finanziabile: € 500.000,00</li> <li>o Commissione massima di garanzia: 10,68% dell'importo garantito, in funzione del rating assegnato</li> <li>o Spese di istruttoria massime: 0,25% dell'importo finanziato (minimo € 70,00, massimo € 270,00)</li> </ul>
<b>*Per ulteriori informazioni il Cliente può fare riferimento ai Fogli Informativi dei singoli Confidi e alle relative Convenzioni firmate con la Banca.</b>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO**
**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO IN CONVENZIONE CONFIDI**
**A TASSO VARIABILE**
**Tasso annuo effettivo globale (TAEG) 9,627%** (escluse spese di Assicurazione facoltativa)

**10,346%** (incluse spese di Assicurazione facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento esemplificativo di € 500.000,00, al tasso sotto indicato (Confidi Minore/Non Vigilato), di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria, spese per la perizia tecnica, spese di comunicazioni ai sensi di legge, spese di Assicurazione facoltativa "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente, ramo vita + danni, copertura per ITP e ITT+GIC su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo, oneri fiscali, spese per avviso scadenza rata e costi di garanzia.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il Notaio e l'iscrizione dell'ipoteca nonché le spese per ulteriori assicurazioni scelte dal cliente.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in agenzia e sul sito internet ([www.bccroma.it](http://www.bccroma.it)).

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
Tipologia	<b>Mutuo Fondiario/Ipotecario a Tasso Variabile</b>
Importo massimo finanziabile	€ 1.000.000,00
Durata massima	20 anni (oltre eventuale preammortamento)

**TASSI**
*Tasso Variabile*

**Foglio Informativo n. 39**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi**

Tasso di interesse nominale annuo (Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread)		
	Durata	Confidi Minori/Non Vigilati Confidi Maggiori/Vigilati Parametro: Euribor 360 3 mesi Valore del parametro al 29.12.23: 3,92%
	Fino a 10 anni	Euribor 360 3 mesi + 3,60 p.p.*= <b>7,52%</b>
	Oltre 10 e fino a 15 anni	Euribor 360 3 mesi + 3,95 p.p.= <b>7,87%</b>
*p.p. = punti percentuali		
Parametro di indicizzazione	Euribor 360 3 mesi rilevato, sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor - Euribor Steering Committee, da EMMI - European Money Markets Institute (amministratore dell'indice di riferimento) e indicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360) per data-valuta pari al giorno iniziale di decorrenza della singola rata di ammortamento. Qualora detti giorni non siano giorni lavorativi bancari, la data valuta di riferimento sarà pari al primo giorno lavorativo bancario immediatamente precedente ad essi.	
Spread	Vedi tabella tassi	
Tasso di interesse di preammortamento	Tasso applicato alla prima rata del mutuo	
Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,10 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge – viene applicato all'importo totale delle rate scadute).	
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).	

<b>SPESE</b>	
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	
Istruttoria	1,50% del capitale mutuato (minimo € 1.000,00)
Perizia Tecnica iniziale:	
→ Mutui ordinari	0,15% del capitale mutuato (minimo € 300,00 – massimo € 2.000,00)
→ Mutui edilizi	0,15% del capitale mutuato (minimo € 600,00 – massimo € 2.000,00)
Eventuali Perizie successive alla perizia iniziale:	
→ Mutui ordinari	€ 500,00
→ Mutui edilizi	€ 250,00
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	€ 210,00
Accollo Mutuo	€ 260,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	€ 110,00
Spese per l'eventuale riduzione o trasferimento ipoteca	€ 260,00
Spese per ogni richiesta di calcolo delle somme dovute al fine dell'estinzione anticipata del mutuo	€ 50,00
Spese per l'eventuale frazionamento e ripartizione del mutuo	€ 260,00
Dichiarazione relativa ad interessi liquidati o maturati	€ 10,00
Incaso rata	
→ con addebito automatico in conto corrente	€ 0,00
→ con pagamento per cassa	€ 1,55
Spese invio comunicazioni:	
→ ai sensi di legge	€ 1,00

**Foglio Informativo n. 39**
**Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi**

→ per singola rata, per ogni avviso di scadenza o della relativa quietanza, comprensiva delle spese postali	€ 2,00
Spese per estinzione anticipata	2% (del capitale anticipatamente restituito o rimborsato)
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Variabile
Periodicità delle rate	→ Mensile → Trimestrale → Semestrale

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Data	Euribor 360 3 mesi
01.12.2022	1,98%
01.04.2023	3,01%
30.06.2023	3,60%
29.12.2023	3,92%

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE (RATA MENSILE)

Tasso di interesse applicato Euribor 360 3 mesi alla data del 29.12.23 pari a 3,92% + 3,60 p.p. <b>(Si applica il tasso minimo/tasso floor, quindi, qualora il parametro di indicizzazione assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore dello spread)</b>	7,52%
Durata del finanziamento (anni)	10
Importo della rata mensile per € 500.000,00 di capitale	€ 5.944,32
Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	€ 6.479,67
Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 12 mesi	€ 5.435,98

**SERVIZI ACCESSORI**

<b>Assicurazione</b>		
<u>Assicurazione Obbligatoria</u>		
<b>Polizza "Chiara Incendio BCC" (disponibile in Banca)</b> a premio unico anticipato a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione. Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).		
(Moltiplicare i mq. dell'immobile assicurato per il valore medio di ricostruzione pari ad € 1.500,00. Al risultato ottenuto applicare il tasso corrispondente alla durata scelta, per ottenere il premio da corrispondere)	Opzione A	Opzione B
→ a 5 anni	2,19 per mille	1,26 per mille
→ a 10 anni	4,18 per mille	2,40 per mille
→ a 15 anni	5,99 per mille	3,43 per mille
→ a 20 anni	7,62 per mille	4,39 per mille
<u>Assicurazione Facoltativa</u>		
<b>Polizza "Protezione Mutuo BCC" a premio poliennale ricorrente (disponibile in Banca)</b> per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo, a copertura del rischio di Morte, Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Invalidità Temporanea Totale, Perdita Involontaria di Impiego, Grandi Interventi Chirurgici. In caso di polizza contratta da persona giuridica gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato. Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" disponibili nelle Agenzie (Totem Multimediali).		
Tasso Lordo Vita (tassi percentuali applicati al capitale finanziato che si differenziano a seconda dell'età dell'assicurato e della durata del finanziamento. In caso di frazionamento mensile bisogna considerare in via aggiuntiva il 4% di interessi di frazionamento)		
Durata Mutuo	5	10
	15	20

## Foglio Informativo n. 39

### Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

Età	35	0,1042%	0,1217%	0,1470%	0,1826%
	40	0,1384%	0,1692%	0,2127%	0,2732%
	45	0,2046%	0,2565%	0,3299%	0,4302%
	50	0,3180%	0,4066%	0,5278%	0,6874%

Tasso Lordo Danni "Protezione debito residuo" Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia – ITP - (tassi per mille applicati al capitale finanziato che si differenziano a seconda della durata del finanziamento)

Durata	5	10	15	20
Mutuo	4,35 per mille	8,31 per mille	11,84 per mille	14,88 per mille

Tasso Lordo Danni "Protezione della rata" (tassi percentuali differenziati in funzione della rata del mutuo da moltiplicare per l'importo della rata mensile del capitale richiesto e per la durata in anni del finanziamento, massimo 10 anni)

Durata Mutuo	ITT (Invalidità Temporanea Totale)	PII (Perdita Involontaria di Impiego)	GIC (Grandi Interventi Chirurgici)
fino a 10 anni	9,46%	26,87%	10,41%
Da 10 a 15 anni	10,72%	30,45%	11,80%
Da 15 a 20 anni	13,72%	38,96%	15,09%
Da 20 a 25 anni	16,56%	47,02%	18,21%

ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
Imposta sostitutiva	Come da Disposizioni di Legge
Tasse Ipotecarie	Come da Disposizioni di Legge
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi	
Adempimenti notarili	Da definire in sede di stipula
Oneri a favore di terzi	spese di iscrizione e/o ammissione e di sottoscrizione di quote sociali/consortili tempo per tempo richieste dal Confidi coinvolto (Il cliente può consultare i Fogli Informativi dei singoli Confidi)
Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	Costi di garanzia richiesti dal Confidi coinvolto: Il cliente può consultare la tabella "Elenco Confidi Convenzionati" o i Fogli Informativi dei singoli Confidi

TEMPI DI EROGAZIONE	
Disponibilità dell'importo	Dopo l'avvenuta iscrizione ipotecaria

#### ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

RIMBORSO SPESE PER RICERCHE D'ARCHIVIO	
Spese amministrative commisurate ai costi di produzione sostenuti dalla Banca per ogni copia di documento richiesto	
→ Richiesta documentazione disponibile on line allo sportello	€ 1,10
→ Richiesta documentazione disponibile tramite ricerca d' archivio	€ 5,60

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

## Foglio Informativo n. 39

### Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto il mutuo in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo, fuori dai casi di cui all'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93 - mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche - fatto salvo quanto previsto dall'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 per i mutui di cui sopra stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007.

#### Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

La Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima, ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/93.

L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cancellazione d'ipoteca non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

#### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

#### Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro n. 10 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente a seguito del recesso.

#### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le Oceano Indiano 13/C 00144 Roma) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo [reclami@roma.bcc.it](mailto:reclami@roma.bcc.it) o tramite posta certificata all'indirizzo [08327.reclami@actalis-certymail.it](mailto:08327.reclami@actalis-certymail.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo.

Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative.

Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- o *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* - Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- o *Conciliatore Bancario Finanziario* - Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

#### GLOSSARIO

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Ammortamento</b>	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.

## Foglio Informativo n. 39

### Mutuo Fondiario/Ipotecario in Convenzione Confidi

<b>Fondo di Garanzia per le PMI (L. 662/96)</b>	Il Fondo di Garanzia per le PMI è uno strumento istituito con Legge n. 662/96 (art. 2, comma 100, lettera a) e gestito dal Medio Credito Centrale Spa (MCC). La sua finalità è quella di favorire l'accesso alle fonti finanziarie delle piccole e medie imprese (PMI) mediante la concessione di una garanzia pubblica.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Preammortamento</b>	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.